

*** قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
آیین نامه اجرایی**

با اعمال اصلاحیه ۳۲۹۹۵۳/ت ۴۴۰۱۴ ک مورخ ۸۸/۱۱/۲۰

*** تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور**

۴۳۱۶۵/ت ۱۲۶۵۶۰ ن

۸۸/۶/۲۴

با اعمال اصلاحیه ۸۸/۶/۳۱

*** شیوه نامه**

۳۳۱۶۳/۱۰۰/۰۲

۸۸/۷/۵

با اعمال اصلاحیه ۳۴۳۷۴/۱۰۰/۰۲

۸۸/۷/۱۲

۲	فهرست عناوین
۳	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۴	آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۴۰	تصمیم نامه نمایندگان ویژه رئیس جمهور ۱۲۶۵۶۰/ت۴۳۱۶۵ ن ۸۸/۶/۲۴
۴۶	شیوه نامه شماره ۳۳۱۶۳ / ۱۰۰ / ۰۲
۵۳	پیوست شماره یک شیوه نامه
۵۴	پیوست شماره دو شیوه نامه
۵۵	پیوست شماره سه شیوه نامه

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فن‌آوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره ای ارزان قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:

۱. حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای.
۲. حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد اعضای تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط.
۳. حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز.

۴. حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوریهای نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.

۵. حمایت از سرمایه گذاریهای داخلی و خارجی در اجرای طرحهای تولید مسکن.

۶. حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).

۷. حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی توسط بخش غیردولتی.

۸. حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.

ماده ۳- به منظور برنامه ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را براساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجرا نماید.

ماده ۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان‌سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذار کننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری شامل (اجرای جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز می‌باشد و در طرحهای شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرحها و پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰- به دستگاههای مربوط واگذار خواهد شد.

تبصره - دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استانها، شهرستانها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب انواع طرحهای توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرکها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاههای موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند به استثنای مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

ماده ۷- در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرحهای مکان‌یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجرای برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت بوده و طبق برنامه زمانبندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و م تقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

۱ - معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

۲ - معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدين مسکن واجد شرایط در قالب برنامه های این قانون هزینه نماید.

تبصره- آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۹- به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای این قانون وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.

ماده ۱۰- رسیدگی قضایی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده های مطروحه مرتبط با اجرای قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجرای آن معاف می‌باشد.

ماده ۱۱- دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجرای طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح با دوام و شیوه های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک داراییهای سرمایه‌ای، به گونه ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دو بیست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجرای طرحهای هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

ماده ۱۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و پرداخت وام قرض الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانکهای عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه

مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می گردد، اقدام می نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداختها با پیشنهاد وزارت اموراقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بعملکرد آنها را تدوین و به مورد اجرا گذارد.

ماده ۱۴-

۱ - وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- + ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.
- + راه اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن.
- + استفاده از شرکتهای واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک.
- + انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سرسیدهای مختلف.
- + جذب مشارکت و سرمایه سرمایه گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.
- + استفاده از صندوقهای سرمایه گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.
- + تبصره - کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می باشد.

۲ - دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید.

اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.
انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

تبصره- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روشهای حمایت نظام بانکی از سرمایه گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانکها ابلاغ نماید.

۳- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه ساز و کار توسعه خدمات بیمه ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.

۴- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه، راهکارهای تولید، واردات و به کارگیری ماشین آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره- به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه های سنواتی پیش بینی و منظور نماید.

۵- آیین نامه اجرایی این ماده ظرف مدت دو ماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مأخذ ارزش معاملاتی می باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزارمترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲- آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذیصلاح با موافقت قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳- شهرداریها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶- کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم‌درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد. دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداریها ناشی از اجرای این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

ماده ۱۷- به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد.

۱ - استاندار(رئیس شورا)

۲ - رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیرشورا)

- ۳ - رئیس سازمان جهادکشاورزی
 - ۴ - مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای
 - ۵ - مدیرکل تعاون
 - ۶ - مدیرکل ثبت اسناد و املاک
 - ۷ - معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان
 - ۸ - مدیرعامل شرکت توزیع برق
 - ۹ - مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان
 - ۱۰ - مدیرعامل شرکت گاز
 - ۱۱ - مدیرعامل شرکت مخابرات
 - ۱۲ - شهردار شهر مربوط (حسب مورد)
 - ۱۳ - رؤسای بانکها در استان (حسب مورد)
 - ۱۴ - مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
 - ۱۵ - مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران
 - ۱۶ - مدیرکل تأمین اجتماعی
 - ۱۷ - رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان
- تبصره- شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.**

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه های این قانون ، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال جهت سا لهای باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه های سنواتی پیش بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یادشده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره

شده از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجرای این قانون فراهم نماید. تسهیلات موضوع این قانون براساس شاخصهای برنامه مسکن کشور بین استانهای مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است براساس مفاد این قانون و در چهارچوب برنامه‌های ابلاغی با به کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یک بار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده ۱۹- دولت مکلف است نسبت به برنامه ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوریهای نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیر استاندارد تحت هرشرایطی جلوگیری نماید.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقای کیفیت طرحها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامۀ ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون در زمینه های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید به گونه‌ای که حداکثر پس از پنج سال از اجرای این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش‌بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاصا حساب مربوط را صادر نماید.
- کارکنان ثابت براساس قانون تأمین اجتماعی.
- کارکنان فصلی براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

ماده ۲۴- آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

شماره ۲۴۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷

وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور - وزارت بازرگانی
وزارت امور اقتصادی و دارایی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون - معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری - وزارت کار و امور اجتماعی

وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور و به استناد ماده (۲۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - و با رعایت بند (هـ) تصویب‌نامه یادشده آیین‌نامه اجرایی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمودند:

آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار

می‌روند:

۱- فاقدین مسکن: افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۲- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف - فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.

ب - متأهل و یا سرپرست خانوار.

- ج - دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.
- تبصره ۱- افراد زیر می توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:
- ۱- زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.
 - ۲- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.
 - ۳- معلول جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.
- تبصره ۲- سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی ربط منتقل می شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.
- ۳- گروه های کم درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.
 - ۴- مسکن گروه های کم درآمد: مسکنی که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره برداری از زمین، احداث می گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می گردند.
 - ۵ - طرح آماده سازی: طرح آماده سازی عبارت است از تهیه نقشه های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک ها و واحدها، نمای ساختمان ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می باشد.

۶ - آماده‌سازی زمین: فعالیت‌هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی : خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبداء تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸ - تعاونی‌های تأمین مسکن: تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰- تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضاء باشد.

۹- اسکان موقت : فرآیند جابه جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.

۱۰- نظام اجاره ای حرفه ای: نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

۱۱- شرکت‌های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

۱۲- تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.

۱۳- کارشناس رسمی : کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴- می باشد.

۱۴- سکونتگاه غیررسمی: بافت هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده اند.

۱۵- کارگروه مسکن : کارگروه موضوع تصویب نامه شماره

۱۳۸۷/۳/۱۹ مورخ ۴۰۰۱/ت/۲۹۲۳۸

۱۶- قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷.

فصل دوم - برنامه های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره ای جدید، نیاز استان های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره ای حرفه ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره ای می نمایند مجازند به منظور استقرار

نظام اجاره‌ای حرفه‌ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

تبصره ۲- اشخاص یادشده موظفند در دوره تعهد اجاره داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلا می توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳- تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف - سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یادشده.

ب - صندوقهای تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوقهای مالی و اعتباری.

ج - مؤسسات مالی، اعتباری و شرکتهای دارای مجوز از مراجع صالح.

د - سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴- اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایتهای زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪)

هزینه احداث واحدها در قالب کمکهای اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

ماده ۵ - حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳)

این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر (۲) سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل (۵) سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یادشده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت « ساختمانی استیجاری به مدت ... سال » را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و

اسناد مالکیت برای این گونه ساختمان‌ها باید عبارت یادشده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶ - واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج - برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده ۷ - این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

تبصره ۱ - مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یادشده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با

قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

تبصره ۲- دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمینهای موضوع این ماده را بر عهده دارند.

ماده ۸ - آماده سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن برعهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاههای اجرایی ذی‌ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه های مربوط واگذار می شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید براساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

تبصره ۲- براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و

فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمینهای موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د- برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های داخلی و یا خارجی:

ماده ۱۰- برنامه یادشده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱- برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوقهای مسکن و ساختمان، شرکتهای تأمین سرمایه مسکن.

۲- برنامه حمایت از سرمایه گذاری های داخلی و خارجی در طرحهای انبوه‌سازی مسکن.

۳- برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و براساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره - متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روشهای مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهارماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرحه ای جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرحهای هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث

بنا داده می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح های معماری و شهرسازی به‌خصوص در ساختمان های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و رؤسای سازمان های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایران - اسلامی (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

تبصره- آیین نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه های استانی و شهری و آیین نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی ربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت های فرهنگی و

تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور نماید.

ماده ۱۵- کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۳) برسد. (اصلاحی مورخ ۸۸/۱۱/۲۰)

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها و نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میادین و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزشهای فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل های دوره های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند براساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکرد های اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تأمین زمین و آماده سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و دستگاه های دولتی و همچنین شرکت هایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند . ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن

و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که براساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تامین می‌گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی

خود یا خرید آنها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های تابعه و شرکت های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه های تامین مسکن قانون و این آیین نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می شوند، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم نامه در اختیار موضوع ماده (۲) قانون قرار می دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده سازی طبق برنامه زمان بندی که به آنها ابلاغ می گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه های آماده سازی زمین بر عهده متقاضیان می باشد.

تبصره ۲- دستگاه های اجرایی ذی ربط با شبکه های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه ریزی زمان بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی‌های آماده سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصدهزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره- در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصدهزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداری‌های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش‌های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

فصل ششم - فناوری‌های نوین

ماده ۲۶- وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می‌آورد:

الف - تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر درخصوص فناوری‌های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب - حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه‌گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکل‌های صنفی مربوط.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام‌شده صورت می‌گیرد.

تبصره ۱- وزارت جهادکشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری های نوین براساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲- کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانههای خانهسازی واگذار می شود.

ماده ۲۸- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانت نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹- ماشین آلات و مواداولیه مورد نیاز برای تولید فناوری های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می گردند، توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می شوند.

ماده ۳۰- وزارتخانه های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوریهای روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره- وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری ها، مهندسان و تشکل های حرفه ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می نماید.

ماده ۳۱- سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم لبناوری های نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲- برنامه های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده سازی زمین و کلیه برنامه های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین نامه می باشد. بانکها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳- سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می گردد.

ماده ۳۴- وزارت مسکن و شهرسازی برحسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه های مختلف موضوع ماده (۳۲) این آیین نامه بین استان های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک های عامل، به بانک مرکزی اعلام می نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه های مربوط به بانکهای عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استانها اختصاص خواهد یافت. (اصلاحی مورخ ۸۸/۱/۲۰)

تبصره ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۳۵- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می گیرد.

تبصره ۱- در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی های مسکن باشند تعاونی مربوط می بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

تبصره ۲ - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن در محدوده مصوب بافت های فرسوده شهری باشند، مرجع معرفی براساس دستورالعمل ابلاغی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران می باشد. (الحاقی ۱۳/۲/۱۳۸۹)

ماده ۳۶- پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می شود:

- ۱- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان
- ۲- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر
- ۳- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

تبصره ۱- تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می باشد.

تبصره ۲- پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۳۷- پرداخت تسهیلات آماده سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، ف روش اقساطی می گردد.

ماده ۳۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹- بانک های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد. تبصره- در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یادشده خواهد بود.

ماده ۴۱- تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند. تبصره - به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت، زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌شود. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود. (الحاقی ۱۳۸۸/۵/۲۵)

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یادشده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیلی، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.

۲- حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق‌نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز و مزاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

۳- ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

۴- هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تامین خدمات و فضاها عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

ماده ۴۳- وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تامین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یادشده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

۱- کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.

۲- برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۳) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به

قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می پذیرد. (اصلاحی مورخ ۸۸/۱/۲۰)

فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴ - کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

ماده ۴۵ - معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است هر سال مابه‌التفاوت سود سهم متقاضی تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن را برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب جهت تودیع نزد بانکهای عامل منظور نماید و تضمین نامه لازم را در خصوص هزینه ناشی از مانده مطالبات معوق شامل اصل و سود و هزینه متعلقه تسهیلات به منظور احداث سالانه دویست هزار واحد مسکونی روستایی، ارائه و براساس اعلام بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعتبار لا زم را در لایحه بودجه سال بعد پیش بینی نماید.

تبصره ۱ - دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه‌ساله از محل اعتبارات تملک داراییها پرداخت می‌گردد.

تبصره ۲ - بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴- (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

فصل دهم - سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند:

شهرداری‌ها و دهیارهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صددرصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و

شهرداری‌ها و دهیارهای کشور موظفند برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیارهای آنها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد. (اصلاحی ۱۳/۲/۱۳۸۹)

برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیارهای آنها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد. (اصلاحی ۱۳/۲/۱۳۸۹)

گردشکار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرداری‌ها با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

تبصره ۲- تراکم پایه در برنامه‌های فصل ۲ این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تامین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت وسازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

- ۱- اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه نمودن ساختمان‌های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.
- ۲- کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم‌درآمد.
- ۳- اعمال نظارت عالی بر ساخت وسازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی.
- ۴- آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان.

تبصره- معادل دو و نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تامین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تامین مسکن اختصاص می‌یابد.

ماده ۴۹- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده
است.

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت تعاون - وزارت کشور - وزارت نفت - وزارت
نیرو - معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور - بانک مرکزی
جمهوری اسلامی ایران

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کوارتو مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود.

۱- از تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه واگذاری زمین های مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر (حق بهره برداری زمین های ۹۹ ساله) جهت ساخت واحدهای مسکونی این طرح به صورت گروهی انجام می شود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است متقاضیان این طرح را که واجد شرایط چهارگانه بوده و اسامی آنها به تأیید رسیده است، در قالب گروه های تا ۵ نفره ساماندهی کرده و زمین های با کاربری مسکونی و بلامعارض را در حین مراحل آماده سازی به طور مشخص به این گروه ها تحویل دهد.

تبصره ۱- شورای مسکن استان می تواند تعداد افراد هر گروه را در صورت کمبود زمین و متناسب با وضعیت زمین در استان و شهرستان یا ویژگی های افراد متقاضی تا حدود (۱۰) نفر افزایش دهد.

تبصره ۲- در صورتی که متقاضیان خرید مایل به اقدام تحت پوشش تعاونی خاصی باشند، حسب نظر شورای مسکن استان و نیز تعاونی هایی که تا تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه پروانه ساخت واحدهای مسکونی در زمین واگذار شده را دریافت کرده اند از شمول این بند مستثنی هستند. وزارت تعاون موظف است نسبت به نظارت کامل بر تعاونی های مزبور تا پایان ساخت طبق قانون

تعاون اقدام نماید. اعمال نظارت عالی به روند اجرایی و فنی تعاونی و پاسنگویی در قبال وضعیت کار با وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۳- شورای مسکن استان موظف است نسبت به فسخ قرارداد واگذاری‌های اجاره‌ای که به هردلیل با تأخیر یا عدم انجام تعهدات خود مواجه باشند اقدام نماید.

۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی به استعداد تا (۸۰) واحد مسکونی در هکتار و تا (۴) طبقه مسکونی ضمن تهیه طرح‌های آماده‌سازی (طرح‌های تفکیکی و قطعه بندی اراضی) حدود اربعه قطعات را مشخص و در اختیار متقاضیان موضوع بند (۱) قرار دهد. واگذاری‌ها در قالب قرارداد اجاره‌ای بوده و مشتمل بر مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر ظرف یک سال)، فسخ قرارداد در صورت اتمام مهلت‌های تعیین شده و عدم رعایت مشخصات فنی و تحویل آن به متقاضیان بعدی می‌باشد.

تبصره - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به صورت رایگان نسبت به تهیه نقشه‌های تیپ متناسب با قطعه‌بندی‌ها و عرضه آن به متقاضیان اقدام نماید. این نقشه‌ها با تأیید سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها از لحاظ معماری، سازه و تأسیسات مورد قبول شهرداریها خواهد بود.

۳- انجام آماده‌سازی اراضی واگذاری به یکی از اشکال زیر قابل انجام است:

الف - از طریق شرکت‌های پیمانکاری ذی صلاح یا نهادهای عموم ی غیردولتی ذی صلاح و یا شهرداری‌ها، در این حالت دستگاه‌ها و یا شرکت‌های مذکور نسبت به افتتاح حساب نزد بانک مسکن اقدام و آورده سهم متقاضی

به حساب مذکور واریز می شود. هزینه های پیمانکار مطابق با قرارداد و متناسب با پیشرفت کار در چند مرحله و با درصد های مشخص فیزیکی - ریالی با نظارت سازمان مسکن و شهرسازی پرداخت و به شورای مسکن استان گزارش خواهد شد.

ب- از طریق انبوه سازان در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی بر اساس تقاضای متقاضیان و طبق تفاهم نامه بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازندگان آن انجام می شود، آ ماده سازی زمین نیز ج زئی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد.

تبصره ۱- مراحل آماده سازی حسب نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند.

تبصره ۲- در صورت تمایل متقاضیان گروهی، انجام آ ماده سازی از طریق تعاونی مربوط و با هماهنگی شورای مسکن استان مجاز است.

تبصره ۳- دستورالعمل شیوه پرداخت سهم متقاضیان از هزینه آماده سازی وغیره و نحوه نظارت بر روند طراحی و اجرای آن پس از ابلاغ این تصمیم نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با تأیید کارگروه مسکن ابلاغ خواهد شد.

۴- وزارت کشور موظف است اقدامات لازم را به منظور عملیاتی شدن موارد زیر در طرح های مسکن مهر به انجام رساند:

الف- محدود کردن مجموع هزینه های شهرداری از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی به میزان هر مترمربع حداکثر یکصد هزار ریال

ب- تعیین نصاب تفکیک قطعات متناسب با شرایط اقتصادی متقاضیان و نحوه ساخت با تصویب کمیسیون ماده پنج

ج- افزایش تراکم پایه حداقل به (۱۸۰٪) و افزایش تراکم مجاز متناسب با آن در همه شهرها

تبصره ۱- شورای مسکن استان موظف است اقدامات لازم را جهت تسریع در صدور پروانه ساخت واحدهای م زبور وهمچنین کاهش و تقسیط هزینه‌های آن توسط شهرداری انجام دهد .

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه‌های اعمال قانون نظام مهندسی حداکثر سی هزار ریال برای هر مترمربع باشد.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفند هزینه انشعابات گاز ، آب ، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر را پس از بهره برداری از واحدها با تقسیط دو ساله از متقاضی دریافت کنند. سازمان‌ها و ادارات مربوط حق دریافت هیچ مبلغی را به غیر از هزینه انشعابات نخواهند داشت.

تبصره ۴- وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفند یک سوم هزینه نیرو رسانی برق و گاز و تأمین و انتقال آب را تا ابتدای زمین‌ها و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب را تأمین نمایند. مابقی هزینه فوق به نسبت یک سوم از محل منابع استانی و یک سوم از محل اعتبارات ملی تأمین می‌شود. معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است سهم یک سوم ملی و استانداری‌ها موظفند سهم یک سوم بودجه استانی را در بودجه سالانه پیش‌بینی نمایند.

۵- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است پس از اخذ پایان کار واحد های مزبور از شهرداری ، همکاری لازم جهت صدور سند به نام اشخاص در قالب قرارداد اجاره به عمل آورد و نسبت به ترهین این اسناد نزد بانک مسکن اقدام نماید. بانک مسکن می تواند در صورت عدم همکاری متقاضی با وزارت مسکن و شهرسازی در صدور سند ، رأساً نسبت به ترهین واحد های مزبور اقدام نماید.

تبصره ۱- طبق بند (۲) تصویب نامه شماره ۸۷۲۱۴/ت/۳۱۶ک مورخ ۱۳۸۷/۵/۳ کارگروه مسکن شهرداری ها موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار با حداقل پیشرفت کار واحد های مسکونی مهر شامل سفت کاری (سازه ، کار های زیربنایی تأسیسات و عایق های رطوبتی) و ساختمان ها اقدام نمایند.

تبصره ۲- بانک مسکن موظف است با ارائه قرار داد واگذاری زمین و با معرفی سازمان مسکن و شهرسازی استان به گروه های موضوع بند (۱) بلافاصله پرداخت تسهیلات آماده سازی را انجام دهد.

تبصره ۳- بانک مسکن موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت یک هفته پس از ابلاغ این تصمیم نامه دستورالعمل پرداخت تسهیلات آماده سازی و ساخت به گروه های مذکور و نحوه ترهین زمین را تهیه و به شعب خود ابلاغ نماید.

تبصره ۴- در اجرای ماه (۴۱) آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ، به منظور تسریع اعطای تسهیلات بانکی ، در طول ساخت زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می گیرد و با صدور سند اعیان ، رهن زمین

منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌گردد. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود.

۶- اعضای تعاونی‌های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز افراد غیرتعاونی (به صورت انفرادی) که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده بوده و واجد شرایط مسکن مهر (بجز شرط مربوط به مالکیت زمین) می‌باشند برای ساخت واحدهای خود مشمول پرداخت تسهیلات می‌گردند.

تبصره- تعداد افراد استفاده‌کننده از این تسهیلات در هر استان با توجه به میزان اعتبارات تخصیصی توسط شورای مسکن استان تعیین می‌گردند.

۷- مالکینی که زمین خود را در قالب مسکن مهر ساخت و ساز نموده و واگذار می‌نمایند مشمول تسهیلات مسکن مهر می‌باشند.

۸- در کلیه قراردادهای منعقد در خصوص مسکن مهر این تصمیم نامه جزء لاینکف قرارداد منظور خواهد شد.

شیوه‌نامه نحوه تأمین زمین ، واگذاری ، آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی مهر

در اجرای مصوبه شماره ۴۳۱۶۵/ت/۱۲۶۵۶۰ مورخ ۸۸/۶/۲۴ هئیت محترم وزیران مواد زیر جهت اقدام ابلاغ می‌شود:

الف - تأمین زمین

سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها ضمن هماهنگی با شورای مسکن استان موظفند با توجه به تعداد کل متقاضیان واجد شرایط در هر شهر نسبت به برآورد میزان کسری زمین اقدام و با توجه به ضوابط طرحهای مصوب بالادست نسبت به تأمین آن به ترتیب اولویت از طریق :

۱ - اراضی دولتی با کاربری مسکونی واقع در داخل محدوده شهرها اعم از اراضی متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی و یا سایر دستگاههای دولتی که در اجرای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن باید به مالکیت وزارت مسکن و شهرسازی درآید.

تبصره : اراضی با مشخصات فوق در بافتهای فرسوده در اولویت قرار دارند.

۲ - اراضی غیردولتی مناسب در داخل محدوده شهرها از طریق توافق با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ و یا در راستای ماده ۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

۳ - معاوضه اراضی مسکونی غیردولتی واقع در محدوده شهرها با اراضی دولتی (با هر نوع کاربری)

۴ - خرید اراضی غیردولتی مناسب واقع در محدوده شهرها در صورتی که نئمین زمین از طریق راهکارهای پنج گانه فوق بنا به تشخیص رئیس سازمان مسکن و شهرسازی با تأیید سازمان ملی زمین و مسکن امکان پذیر نباشد.

- ۵ - اراضی دولتی مناسب متصل به خط محدوده مصوب شهر
- ۶ - اراضی غیر دولتی بمناسب جهت کاربری مسکونی متصل به خط محدوده مصوب از طریق توافق و طرح موضوع در کارگروه مسکن و شهرسازی
- ۷ - اراضی دولتی واقع در محدوده سکونتگاه‌های داخل حریم شهرها و یا اراضی مناسب جهت احداث شهرک‌های مسکونی خارج از حریم با فوریت اقدام نمایند.
- موارد ۲، ۴، ۵ و ۷ ضمن رعایت اصول شهرسازی و جهات توسعه شهرها در طرح‌های مصوب بالادست حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مطرح و چنانچه خارج از اختیارات آنان باشد به دبیرخانه شورای عالی منعکس تا عنداللزوم رأساً و یا خارج از نوبت در اولین جلسه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

ب- واگذاری زمین :

- واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط مسکن مهر با توجه به ضوابط زیر صورت خواهد گرفت .
- ۱ - در شهرهای با جمعیت زیر ۲۵۰۰۰ حداکثر تا ۳ طبقه ، در شهرهای با جمعیت ۲۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰۰ نفر با تعداد طبقات بین ۲ الی ۴ طبقه ، در شهرهای با جمعیت ۱۰۰ هزار نفر به بالا در قالب ۳ الی ۴ طبقه
- ۲ - حداقل نصاب تفکیک ۱۵۰ مترمربع می‌باشد.
- ۳ - تعیین طبقات در چهارچوب ضوابط این بند با توجه به موقعیت ، امکانات و مقتضیات محلی بنا به تشخیص شورای مسکن استان صورت خواهد گرفت و در صورت مغایرت با ضوابط طرح‌های مصوب نسبت به طرح و اصلاح آن در کمیسیون ماده ۵ استان اقدام خواهد شد.

کلیه امور مربوط به مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر مطابق شیوه‌نامه ۱۸۳۷۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۸/۴/۷ بر عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به قائم مقامی سازمان ملی زمین و خواهد بود. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است عملکرد خود را به صورت هفتگی به سازمان مسکن و شهرسازی استان اعلام نماید. (اصلاحی ۸۸/۷/۱۲)

ج - آماده‌سازی :

در اراضی که نیاز به آماده‌سازی دارند، تعیین متولی آماده‌سازی و انجام آن برحسب شرایط و مقتضیات محلی، بنا به تشخیص شورای مسکن استان به یکی از روش‌های زیر می‌تواند صورت گیرد:

- ۱ - توسط شهرداری محل
 - ۲ - توسط نهادهای عمومی غیردولتی مانند بنیاد مسکن، سازمان همیاری شهرداریها و غیره.
 - ۳ - توسط تعاونی چنانچه تعدادی از متقاضیان خودشان تمایل به تشکیل تعاونی داشته باشند.
 - ۴ - توسط سازنده در مواردی که احداث واحدهای مسکونی آن پروژه توسط سازندگان مسکن انجام شود.
 - ۵ - توسط شرکت عمران شهر جدید یا سازمان مسکن و شهرسازی مربوطه که در پهنه‌های بزرگ و در صورتیکه امکان انجام با یکی از روشهای چهارگانه فوق میسر نباشد.
- در موارد ۱ و ۲ متولی آماده‌سازی نسبت به افتتاح حساب ویژه طرح در بانک مسکن جهت واریز قدرالسهم متقاضیان بابت آماده‌سازی اقدام و متناسب با پیشرفت کار تسهیلات آماده‌سازی نیز، با وکالت متقاضیان از سوی بانک مسکن به آن حساب واریز خواهد شد. در مورد بند ۵ مجری آماده‌سازی

توسط سازم ان مسکن و شهرسازی یا شهر جدید ب ا وکالت از متقاضیان مشخص و قیمت آماده سازی با تصویب شورای مسکن قطعی گردیده و حساب توسط وی در راستای لایحه حمایت از پیش خریداران مسکن مصوب شورای انقلاب و آیین نامه اجرایی آن جهت واریز قدرالسهم آماده سازی متقاضیان در تسهیلات آماده سازی در بانک مسکن افتتاح خواهد شد و پرداخت وجه از حساب بر اساس تایید سازمان یا شهر جدید متناسب با پیشرفت فیزیکی آماده سازی صورت خواهد گرفت.

هزینه آماده سازی بصورت مقطوع و پرداخت آن بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی و بدون هرگونه تعدیل خواهد بود.

د- تسهیلات بانکی :

باتوجه به اینکه تسهیلات بانکی مورد نیاز مسکن مهر تأمین گردیده است و صرفاً از طریق بانک مسکن پرداخت می شود ، مرحله اول سهمیه تسهیلات استانها طبق جدول پیوست ۱ به تفکیک شهرهای جدید هر استان و سایر شهرها، ابلاغ می گردد.

۱ - ابلاغیه شماره مورخ جهت سهمیه تسهیلات شهرهای زیر

۲۵۰۰۰ نفر نیز در دورن این سهمیه لحاظ شده است .

۲ - سهمیه ابلاغی تا دی ماه سال جاری پایدار می باشد و تا تاریخ مذکور یا قبل از آن استانهایی که نسبت به جذب ۸۰٪ سهمیه استانی اقدام نمایند ، بلافاصله نسبت به ابلاغ مرحله بعدی سهمیه اقدام و استانهایی که قادر به جذب سهمیه نگردند، نسبت به جابجایی سهمیه آنها به سایر استانها اقدام خواهد شد.

۳ - سهمیه شهرهای جدید هر استان بستگی به میزان جذب خواهد داشت و چنانچه در هر قسمت امکان جذب بیش تر باشد، باتشخیص شورای مسکن استان جابجایی صورت خواهد گرفت .

۴ - در مواردی که آماده سازی زمین به صورت پروژه جداگانه انجام نمی گیرد بانک مسکن نسبت به پرداخت ۱۵ میلیون تومان تسهیلات جهت ساخت مسکن به متقاضیان طی ۳ قسط اقدام خواهد نمود.

تبصره: تسهیلات مسکن مهر طی ۳ مرحله بشرح زیر پرداخت خواهد شد: پس از انجام پی ۳۰٪ کل تسهیلات، پس از اجرای سقف آخر ۴۰٪ کل تسهیلات و با اتمام سفتکاری ۳۰٪ باقیمانده تسهیلات.

۵ - تهرین اراضی براساس تبصره ۴ بند ۵ مصوبه شماره ۴۳۱۶۵/ت/۱۲۶۵۶۰ مورخ ۸۸/۶/۲۴ صورت خواهد گرفت .

۶ - در مواردی که زمین قبلاً آماده سازی شده است هزینه های تمام شده آن از متقاضیان اخذ خواهد گردید.

ه - احداث واحدهای مسکونی

احداث واحدهای مسکونی در جهت تسریع در کار و با تشخیص و هدایت شورای مسکن استان با استفاده از شیوه های زیر امکان پذیر می باشد.

۱ - به صورت گروهی در کلیه واگذاریها که زمین به چند متقاضی واگذار می شود و خودشان موظف به احداث بنا هستند .

۲ - توسط سازندگان انبوه در قالب یکی از روش های زیر :

الف : با تفاهم نامه سه جانبه بین سازندگان انبوه استان ، تعاونی هایی که قبلاً زمین را دریافت نموده و نسبت به انتخاب سازنده و اجرای بنا اقدام ننموده اند

و سازمان مسکن و شهرسازی استان یا شهر جدید د ر چهارچوب اصول پیوست شماره ۲ این ابلاغیه .

ب - در قالب توافق نامه بین سازمان مسکن و شهرسازی یا شهر جدید حسب مورد و سازنده انبوه در چهارچوب اصول پیوست شماره ۳. سازمان های مسکن و شهرسازی حداقل در شهرهای بالای ۲۰۰ هزار و شرکت های عمران شهرهای جدید موظفند نسبت به تعریف پروژه های مناسب و توافق نامه با سازندگان انبوه جهت پاسخگویی به تقاضای آن دسته از متقاضیان مسکن مهر که تمایل به تأمین واحدهای ساخته شده دارند، اقدام نمایند . لازم به تأکید است که این بند نافی افرادی که تمایل به اخذ زمین بصورت گروهی جهت ساخت توسط خودشان دارند نخواهد بود و این گروه از متقاضیان در اولویت قرار خواهند داشت.

انتخاب سازندگان از بین دارندگان صلاحیت که خوشنامی آنان از سوی تشکل صنفی ذیربط تأیید شود و پایین ترین میزان قیمت نسبت به قیمت پایه اعلامی از سوی سازمان استان یا شهر جدید را پیشنهاد ن مایند . در شهرهای کشور تا سقف ۱۰۰ واحد، در شهرهای جدید تا ۵۰۰ واحد و در مورد سازندگان صنعتی تا ۱۰۰۰ واحد انجام و توافقنامه منعقد خواهد شد.

۳ - مقطع انجام کار با توجه به مصوبه ه یت محترم وزیران در حد اتمام سفت کاری قابل سکونت طبق پیوست شماره ۴ خواهد بود و اضافه بر این مقطع تنها توسط خود متقاضیانی که توان مالی بیشتری دارند اقدام خواهد شد.

۴ - مساحت مفید زیربنای واحدهای مسکونی مهر بسته به توان و تقاضای متقاضیان داشته و از ۵۰ مترمربع به بالا قابل احداث خواهد بود.

پارکینگ واحدهای مسکونی به صورت روباز پیش‌بینی شده و طراحی ها به نحوی دیده‌شود که حداقل مشاعات را در برگیرد. سازمان های مسکن و شهرسازی موظفند چنانچه در ضوابط طرح های تفصیلی مصوب مغایرتی وجود دارد، نسبت به طرح آن در کمیسیون ماده ۵ به‌صورت خارج از نوبت اقدام و اصلاح لازمه را انجام دهند.

و- کلیات :

- ۱ - چنانچه هریک از متقاضیان نسبت به تأمین و پرداخت اقساط قدرالسهم خود در مراحل مختلف آماده‌سازی یا ساخت که بر اساس قرارداد مشخص گردیده اقدام ننمایند سازمان مسکن و شهرسازی موظف است از بین متقاضیان واجد شرایط دیگر نسبت به جایگزینی اقدام و در جهت تسویه حساب فرد جدید با متقاضی قبلی نظارت و پیگیری نماید.
- ۲ - نظارت عالی به برکلیه مراحل آماده‌سازی و ساخت و ساز مسکن مهر با سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها و در شهرهای جدید با شرکت عمران شهر جدید است.
- ۳ - وظیفه وزارت و ادارات کل تعاون صرفاً تا مرحله بررسی ۳ شرط و معرفی واجدین شرا یط به وزارت م سکن و شهرسازی است، در مورد متقاضیانی که در قالب تعاونی کار را دنبال نموده‌اند نیز نظارت در چهارچوب قانون تعاون بوده و مشمول موارد فنی و اجرایی رهی شود.
- ۴ - رعایت اصول معماری ایرانی - اسلامی در کلیه طرحها الزامی است .
- ۵ - سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید موظفند حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به تهیه و ارسال نمونه قراردادهای مورد نیاز طرح مسکن مهر موضوع این دستور العمل اقدام نمایند.

چهارچوب و اصول تفاهم‌نامه سه‌جانبه بین انجمن سازندگان انبوه استان، سازمان مسکن و شهرسازی یا شهر جدید و تعاونی‌های مسکن و اتحادیه‌ها

این تفاهم‌نامه شامل محورهای زیر می‌باشد که پس از بررسی و انجام توافق سه‌جانبه به امضای سازمان‌های سه‌گانه فوق رسیده و براساس آن سازندگان انبوه عضو استان با تعاونی‌های مورد نظر قراردادهای ساخت منعقد خواهند نمود.

۱ - ریز مشخصات فنی کار که بر اساس اتمام و تحویل کار تا مرحله سفت‌کاری و نمای بیرونی ساختمان در حد سکونت قطعی و نهایی شود.
۲ - قیمت توافق جهت اجرای مفاد بند (۱) بر اساس هر مترمربع زیربنای مفید یا غیرمفید براساس مذاکرات فی مابین نهایی و در تفاهم‌نامه قید می‌شود.

۳ - نحوه پرداخت قدرالسهم متقاضیان عضو تعاونی‌ها که با توجه به قیمت بند ۲ و تسهیلات بانکی (معادل ۱۵ میلیون تومان با آماده‌سازی یا ۱۴ میلیون تومان بدون آماده‌سازی) مشخص می‌شود و باید توسط متقاضیان با هماهنگی تعاونی در ۳ مرحله متناسب با پیشرفت کار در وجه سازنده پرداخت گردد. ۵٪ از قسط سرهم به‌عنوان تضمین حسن انجام کار از پرداخت کسر که پس از تحویل قطعی توسط تعاونی آزاد خواهد شد.

۴ - سازمان مسکن و شهرسازی یا شهر جدید به‌عنوان ناظر عالی بر اجرای این تفاهم‌نامه‌ها نظارت خواهد داشت و نظارت کارگاهی به عهده مهندسین ناظر موضوع قانون نظام مهندسی خواهد بود.

۵ - مدت زمان اجرای کار حداکثر یک‌سال می‌باشد.

۶ - تعیین تکلیف بیمه و مالیات

فهرست مشخصات، مصالح و مقطع کارهای اجرایی الزامی مسکن مهر فاز اول :

- ۱ - گودبرداری و اجرای پی ساختمان بر اساس مشخصات فنی
- ۲ - اجرای اسکلت ساختمان بر اساس سیستم‌های فنی تأییدشده
- ۳ - اجرای سقف و دیوارهای حائل ساختمان و دیوارهای جانبی غیرسازه‌ای، شیب‌بندی سقف و کف سرویس‌ها
- ۴ - عایق کاری کامل بنا شامل دیوارها ، سرویس ها ، سقف ، نصب کاسه توالت
- ۵ - اجرای لوله کشی بتسیسات آب ، فاضلاب ، گاز و سیم کشی برق و تلفن و کانال کولر
- ۶ - نصب شیرآلات و کلید و پریزهای مشاعات
- ۷ - اجرای کف ساختمان
- ۸ - اجرای گچ و خاک در سیستم‌های سنتی
- ۹ - اجرای نمای بیرونی ساختمان
- ۱۰ - نصب در و پنجره‌های بنا و شیشه‌های آن
- ۱۱ - نصب سینک ظرفشویی و یک متر کابینت
- ۱۲ - اجرای پله‌ها و نرده

فاز دوم : براساس خواست و سلیقه متقاضی

- ۱ - نصب کاشی سرویس و آشپزخانه
- ۲ - نصب کلید و پریزها و شیرآلات
- ۳ - نصب کابینت

اصول کلی حاکم بر توافق نامه‌های بین سازمان های مسکن و شهرسازی یا شهرداری و سازندگان انبوه مسکن مهر

۱ - موضوع توافق نامه شامل حجم عملیات اجرایی - تعداد واحد - زیربنای مفید و غیر مفید - سیستم ساخت

۲ - تعیین تکلیف آماده سازی زمین در توافق نامه چنانچه آماده سازی نشده باشد.

۳ - مشخصات فنی کار تا مقطع اتمام سفت کاری قابل سکونت (پیوست ۴)

۴ - تعیین قیمت ساخت بر اساس هر مترمربع زیر بنا ب ه صورت مفید یا غیر مفید در تعیین قیمت ساخت با توجه به اینکه متقاضیان مسکن مهر در پایان مرحله اسکلت ساختمان ها معرفی خواهند شد بنابراین هزینه اجرایی پی ساختمان از سوی سازنده تضمین خواهد شد نیز باید در قیمت سازنده لحاظ شود. همچنین تکلیف هزینه های اخذ پروانه و خدمات مهندسی نیز در هنگام قطعی شدن قیمت باید شفاف شود. جهت هزینه آماده سازی در این مرحله تسهیلات مربوطه توسط بانک در قبال اخذ تضمین لازم در اختیار سازنده قرار خواهد گرفت و باقی مانده هزینه آماده سازی به هنگام معرفی متقاضیان از آنان دریافت خواهد شد.

تبصره : چنانچه ساختمان ها نیاز به محوطه سازی داشته باشند ب ه صورت درصدی از قیمت زیر بنا محاسبه و در توافق نامه منظور خواهد شد.

۵ - نحوه پرداخت قدرالسهم متقاضیان که طی ۳ قسط در مقاطع اسکلت

که معرفی می شوند و اتمام سقف‌های بنا و اتمام سفت کاری ساختمان نیز باید به‌طور دقیق با قید مبلغ هر مرحله در توافق‌نامه قید شود.

۶ - ۵٪ از قسط سوم به‌عنوان تضمین حسن انجام کار از پرداخت کسر که پس از تحویل قطعی توسط تعاونی آزاد خواهد شد.

۷ - مدت زمان اجرای کار که حداکثر یک‌سال می‌باشد.

۸ - با توجه به اینکه تا مرحله اتمام اسکلت هنوز متقاضیان مشخص

نشده‌اند، بنابراین در این مرحله از کار تعیین تکلیف قطعی واحدهای ساخته‌شده فاقد متقاضی مسکن م‌هر با رئیس سازمان مسکن و شهرسازی یا مدیر عامل شهر جدید ذیربط با هماهنگی سازمان ملی زمین و مسکن و یا شرکت عمران شهر جدید خواهد بود.

۹- تعیین تکلیف بیمه و مالیات